

A 287/2018. (IX. 27.) St. katasztrófa
melléklet.

KVADRÁT Művészeti és Tervező Kft.
Tel.: 70 3113619, +36 70 3113620
www.kvadrat-art.hu.
E-mail: kvadrat@kvadrat-art.hu



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Beruházás:	Iskola bővítése két tanteremmel Szent Erzsébet Katolikus Általános Iskola és Óvoda 2119 Pécel, Kossuth tér 7.
Építtető:	Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága 2600 Vác, Migazzi Kristóf tér 1.
Generáltervező:	Kvadrat Kft. 1038 Budapest, Perje utca 43.
Felelős építész tervező:	Rakovszky Ágnes (É 01-3363) Kubináné Kroó Kornélia (É 01-1395)
Építész munkatárs:	Balogh Bálint Pintér Ádám

Budapest

2018. szeptember

Tartalomjegyzék

1. A beruházás és céljának ismertetése	3
2. Az ingatlan rövid bemutatása, építéstörténete	3
3. A telek és környezet vizsgálati bemutatása	4
4. Elérendő célok és az övezeti előírások összefüggése.....	6
5. Hatásvizsgálatok	6
6. Jelenlegi állapotot bemutató fotók	8

1. A beruházás és céljának ismertetése

A Szent Erzsébet Katolikus Általános Iskola és Óvoda Pécel általános iskoláinak egyike, amely a kompetenciamérések és továbbtanulási adatok alapján az országos és a települési átlag fölötti tanulmányi eredményeket tud felmutatni. Az itt tanulók létszáma az utóbbi években – a lélekszámnak az agglomerációs településekre jellemző növekedésének is köszönhetően – magasabb lett. A megbízó az oktatás fizikai körülményeinek javítása, az oktatás szervezésének rugalmasabbá tétele érdekében az iskolaépület bővítését határozta el. A bővítés két általános tantermet, illetve az ezeket a meglévő közlekedőrendszerrel összekötő – és a földszinten egy udvari bejáratot is biztosító – előtereket foglalja magában.

A jelenlegi állapot a 33./2014. (X.10.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) 66. §-ában előírt mutatókat nem tartja, azonban a 66. § lehetőséget ad megemelt korlátok alkalmazására. A rendelet az emelt értékek alkalmazhatóságát telepítési tanulmányterv elkészítéséhez és annak képviselő-testület általi elfogadásához köti.

A 33./2014. (X.10.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) 66. §-ában előírt, maximális beépítési %-ot már a jelenlegi beépítés sem teljesíti, így természetesen a bővítés után sem lesz tartható a maximum 30 %-os beépítettség. A zöldfelületi mutató nem változik az új beépítéssel, mivel a bővítés, jelenleg is burkolt területre terveztük. A rendelet a 66. § szerint lehetőséget ad megemelt korlátok alkalmazására. A rendelet az emelt értékek alkalmazhatóságát telepítési tanulmányterv elkészítéséhez és annak képviselő-testület általi elfogadásához köti. Ez a tanulmányterv tehát azért készült, hogy a képviselőtestületnek bemutassuk, hogy mihez kéri az iskola a testület támogatását.

2. Az ingatlan rövid bemutatása, építéstörténete

2.1 Beépítés

Az iskola Pécel történelmi városközpontjában, közvetlenül a település magját alkotó Kossuth tér mentén helyezkedik el a HRSZ.: 9/4 számú telken. Az iskola épületét – a bejáratú csarnok és a tornaterem kivételével – a volt Korányi kúria V-alakú, derékszögű beépítése alkotja, melynek közrezárt udvara a Kovács utca Kossuth tér felőli végződésére néz. A telek észak felé lejt, ezért az egységes ereszmagasságú egykori kúria szintszáma változó, lefelé „lépcsőzve”. (Déli szárny: pince és földszint; északi szárny: 2 szint a déli szárny földszintjének és pincéjének magasságában, valamint a Kovács utcával párhuzamosan beforduló szárny alatt már pincésint is húzódik.) A tornaterem az északi szárny pincéjének padlómagasságában áll, független szerkezettel, alacsonyabb ereszmagassággal, a Kovács utcával párhuzamos tömeget alkotva. A tornateremhez az északi szárny udvari oldalán egy terepszint alatti tornaszertár csatlakozik, udvari lépcsőlejárattal. A telek északi végén, a tornateremmel azonos tájolásban áll az óvoda épülete.

A Kossuth tér felé néző udvar díszkert jellegű, csak gyalogosan megközelíthető, személybejáratként funkcionál, illetve ebből kifolyólag ide nyílik az épület fő bejárata. A belső udvar jelentős részét a sportpálya foglalja el. A szomszéd iskola felőli rész terasz jellegű (szintje a szomszédos intézmény udvarával egyezik, és széles kapun keresztül biztosított az átjárás a két udvar között). A tornaterem és az óvoda közti alacsonyabb telekrészen helyezkedik el a belső parkoló.

2.2 Építéstörténet

Az épület a századfordulón Bárány Sándor tulajdonában állt, 1922-től gyermekotthon és iskola a Szent Erzsébet Egyesület és az Irgalmas Nővérek kezelésében. Déli szárnya a XIX. sz.-ban, északi szárnya – a

Kovács utcával párhuzamosan beforduló résszel és az oktagonális lépcsőházzal – az 1920-as években épült. A második világháborút követően – mely során jelentős károk érték az épületet – csecsemőotthon működött az államosításig. Az egyházi kezelésű iskola 1993-ban került újraindításra Szent Erzsébet Katolikus Általános Iskola néven, de csak az épület északi szárnyában.

A déli szárny földszintje és tetőszerkezete az 1970-es években teljesen újraépült. Az északi szárnyat az 1990-es években újították fel. 2008-ban – miután visszakerült az egyházi iskolához – a déli szárnyat felújították és átépítették, valamint ekkor épült az új, függőnyfalas szerkezetű bejárati csarnok és az új tornaterem a tornaszertárral.

2.3 Építészeti karakter

A fentebb röviden ismertetett építéstörténet eredményeképpen az épület egyes részeinek építészeti jellege eltér (tömegképzés, nyílásrend, homlokzati tagolás és arányok), azonban a 2008-as felújítás, átépítés és bővítés során egységesen alkalmazott anyagok (vakolat és színei, tetőfedés, nyílászárók stb.), a körbefutó lábazat többé-kevésbé egységes összképet teremt. A falazott, vakolt architektúrától csak a bejárati előcsarnok függőnyfala, könnyűszerkezetes lépcsői térnek el.

3. A telek és környezet vizsgálati bemutatása

3.1 Környezet építészeti, településképi jellege

A tárgyi ingatlan Pécel településközpontjában, a Kossuth tér közvetlen közelében található.

Pécelre – azaz tágabb környezetére – a falusias, kisvárosias utcakép jellemző.

A közvetlen környezetet jelentő, Kossuth tér köré szerveződő településközpont eltérő jellegű. A Kossuth tértől nyugatra kissé sűrűbb, néhol hézagosan zártosuló szövet található egy-egy szabadon álló kúriával, a tér nyugati oldalán pedig szabadabb alaprajzú és telepítésű, nagyobb léptékű épületek fekszenek. A tárgyi iskola az utóbbi „tömbnek” a része a Ráday kúria és parkja, a református templom, valamint a Péceli Integrált Oktatási Központ Általános Iskola társaságában, illetve közvetve ide sorolható a Ráday Gedeon tér menti 5 szintes szocmodern társasházak együttese is.

Az épület a Kossuth tér összképének fontos eleme, de a tervezett bővítés nem látszik a közterületek egyetlen pontjáról sem.

3.2 Jogszabályi környezet - a HÉSZ és az SZT vonatkozó rendelkezései:

Érintettségek, védelmek:

A hatályos HÉSZ (33./2014. (X.10.) ök. r.) mellékletei ellentmondásosan jelölik meg a telek (hrs. 9/4) és az épület érintettségeit:

- műemléki környezetbe tartozik: a Szabályozási Terven (1. melléklet) jelzett határ szerint igen, a 2. melléklet alapján nem.
- A Korányi Kúria „helyi jelentőségű védett érték” (SZT) / „helyi védettségre kijelölt védett épített érték” (2. melléklet)
- Régészeti lelőhely: SZT alapján igen, a 2. melléklet alapján nem.
- Az SZT szerint egyedi tájérték található a telken, a 3. melléklete alapján nem.

Övezeti előírások:

Építési övezet: Vt-SZ/1 (Településközpont vegyes terület)

66. § A Vt-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a. a telek szabadonálló módon építhető be,
- b. az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m²,
- c. a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- d. a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 1,5 lehet,
- e. a telek legalább 30%-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f. az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- g. az előkert mérete 5 méter,
- h. a Rákos-patak menti területek telkein, a patak partélétől számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.

Eltérés lehetősége, feltételei:

65. § A Vt-SZ/1, a Vt-O/1 és a Vt-O/2 jelű övezetben, a Képviselő-testület által jóváhagyott telepítési tanulmánytervben jóváhagyott módon és mértékben el lehet térni az övezetben megadott beépítettségtől és épületmagasságtól úgy, hogy a beépítettség legfeljebb 40 %-os, az épületmagasság legfeljebb 7,5 méter lehet.

A jelenlegi állapot mutatói:

- a. szabadonálló beépítés
- b. telekméret: 6128 m²
- c. beépítettség: 30,9 % (1854,4 m²)
- d. szintterületi mutató: 0,79 (bruttó szintterület 4223,44+601,87= 4825,31 m²)
- e. zöldfelületi arány: 41,4 %
- f. épületmagasság: 6,76 m
- g. előkert: 5 m
- h. [nem Rákos-patak menti terület]

A tervezett állapot mutatói:

- a. szabadonálló beépítés – *nem változik*
- b. telekméret – *nem változik*
- c. beépítettség: 31,6 % (1938,8 m²)
- d. szintterületi mutató: 0,81 (bruttó szintterület 4223,44+601,87+2x84,4= 4994,11 m²)
- e. zöldfelület: – *nem változik*
- f. épületmagasság – 6,70 m (CSÖKKEN!)
- g. előkert: – *nem változik*
- h. [nem Rákos-patak menti terület]

4. Elérendő célok és az övezeti előírások összefüggése

A tervezett bővítés segítene kielégíteni az intézmény téri igényeit, orvosolná a helyszűkéből fakadó oktatásszervezési nehézségeket, anélkül, hogy többletterhelést jelentene környezete számára, illetve módosítaná a jelenlegi városképet.

A beruházás következményeként a beépítés mértéke meghaladná a HÉSZ 66. §-ában előírt 30%-os mértéket, azonban alatta maradna a 65. §-ban megengedett növelt értékeknek. Jelen tanulmányterv és beépítési terv Képviselő-testület általi elfogadásával lehetőség nyílna a tervezett fejlesztés megvalósítására a HÉSZ adta keretek között.

5. Hatásvizsgálatok

5.1. Infrastrukturális

A tervezett bővítés nem jár az intézmény kapacitásának növelésével, pusztán a jelenlegi tanulói létszám esetére teremt kedvezőbb fizikai feltételeket. Az elektromos és fűtési igények minimális növekedésével kell számolni; a víz- és csatornázási igény tantermenkénti egy-egy mosdó elhelyezése által okozott növekedése elhanyagolható.

A közlekedési rendszer, közterületi kapcsolatok, parkolási igények és lehetőségek változatlanok maradnak.

5.2. Környezeti hatások

A tervezett beruházás előreláthatólag megvalósítható oly módon, hogy a zöldfelület ne csökkenjen. Az engedélyezési és kiviteli tervektől függően az udvar belső öblében lévő fa kivágására szükség lehet, de az udvar egyéb részén a fa pótolható.

Az intézmény kapacitása nem módosul, többlet por- és zajterhelés nem jelentkezik, kizárólag az infrastrukturális hatásvizsgálatban részletezett minimális mértékű többletfogyasztás keletkezik.

Kizárólag a kivitelezés alatt tapasztalható a zajterhelés, porkoncentráció átmeneti, kis mértékű megnövekedése, illetve az anyag- és hulladékszállításból eredő forgalomnövekedés.

5.3. Örökségi és környezeti érték

Az épület meghatározó eleme a településközpont és az egész település összképének. Ugyanakkor az új épületrész nem fog megjelenni közterületről látható módon.

Kapcsolódó védettségek:

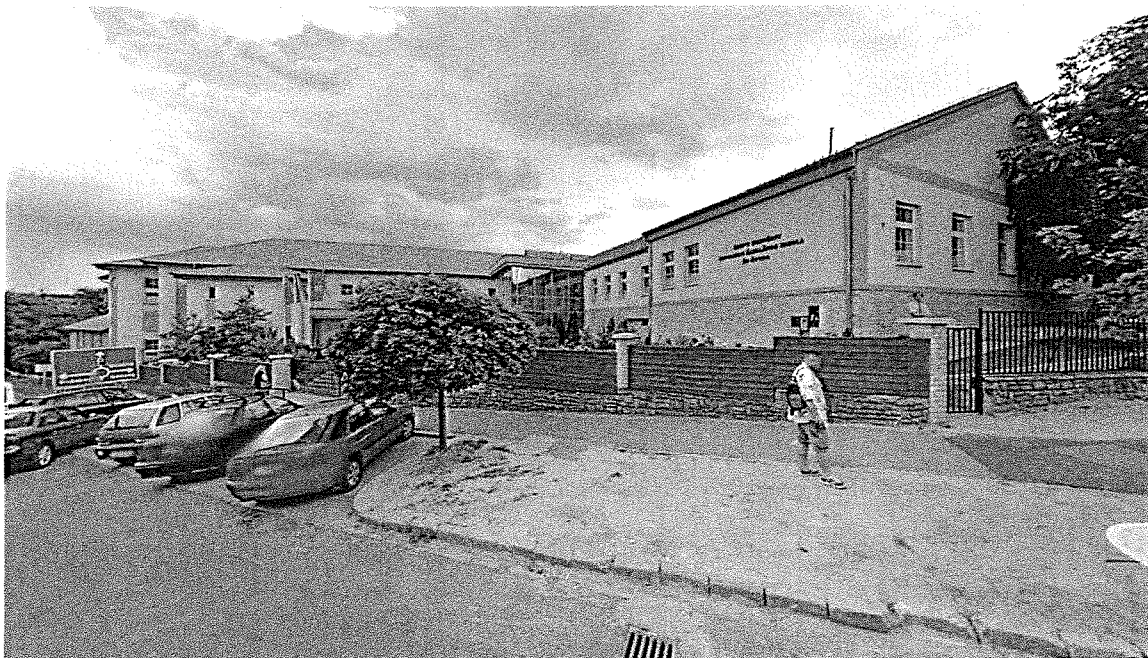
- Az épület (Korányi kúria) helyi védelem alatt áll.
- Az ingatlan „műemléki környezet” besorolású országos védettség alatt áll.
Közvetlenül vagy közvetve kapcsolódó műemlékek: Prónay-villa (hrsz.: 9/1), Erdey-Grúz villa, ma zeneiskola (hrsz.: 1232), Ráday-kastély (hrsz.: 2), református templom (hrsz.: 1)
- A telek közelében nyilvántartott régészeti lelőhely található, de az ingatlan közvetlenül nem érintett.
- A SZT egyedi tájértéket jelöl a telken, de a HÉSZ 3. melléklete nem nevesíti

A beruházás célja az építészeti illeszkedés alapvető szabályait, szakmai konvencióit teljesítő, a helyi védett épülethez alkalmazkodó, azt tiszteletben tartó bővítmény létrehozása. Bár a közterületről nem látszik a

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Iskola bővítése két tanteremmel - Szent Erzsébet Katolikus Általános Iskola és Óvoda
2119 Pécel, Kossuth tér 7.

beavatkozás, de a meglévő épülethez való illeszkedés eleve biztosítja a környező városképbe illeszkedésnek való megfelelést is.

6. Jelenlegi állapotot bemutató fotók



Kossuth tér felől (forrás: www.google.hu/maps - Google, Inc.)

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Iskola bővítése két tanteremmel - Szent Erzsébet Katolikus Általános Iskola és Óvoda
2119 Pécel, Kossuth tér 7.



Utcai bejárat

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Iskola bővítése két tanteremmel - Szent Erzsébet Katolikus Általános Iskola és Óvoda
2119 Pécel, Kossuth tér 7.



Kovács utca felőli kép (tornaterem és északi szárny)

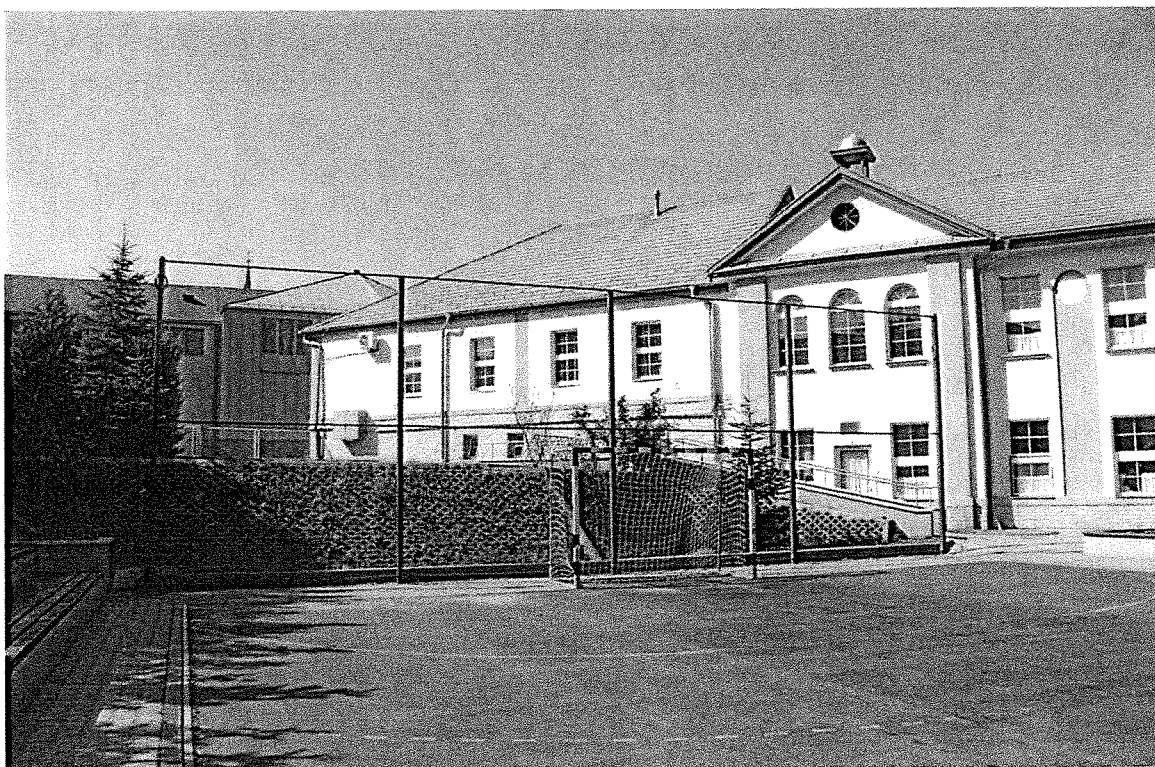


A bővítés helye a belső udvar felől (északi szárny belső oldala)

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Iskola bővítése két tanteremmel - Szent Erzsébet Katolikus Általános Iskola és Óvoda
2119 Pécel, Kossuth tér 7.

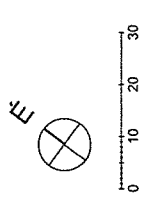


Nézet az udvar szomszéd iskola felőli magasabb teraszáról



A szomszéd iskola felőli magasabb terasz nézete

HELYSZÍNRAJZ M=1:1000



TERVEZETT
BŐVÍTÉS

megjegyzések:

beruházás:

ISKOLA BŐVÍTÉSE KÉT TANTEREMMEI,
SZENT ERZSEBET KATOLIKUS ÁLTALÁNOS ISKOLA ÉS ÓVODA

helyszín:

2119 Pécel, Kossuth tér 7.

hírsz.:

megj.::

Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága, Vác

2600 Vác, Mágasi Kriszta tér 1.

generál tervező:

KVADRÁT Kft.

1033 Budapest, Perje u. 43.

Telefon: #1 tervező telefonszáma

E-mail: #1 tervező email-címe

Honlap: kvadrat-art.hu

feladats. tervező:

Kubináné Króó Kornélia

okleveles építész-mérnök

Rakovszky Ágnes

okleveles építész-mérnök

Építész munkatárs:

Balogh Bálint

Próter Ádám

E 01-1395

E 01-3363

tervezési tanácsadó:

Telepítési tanulmányterv

átépítési állapot:

tervlemez azonosítója és neve:

TT-00 Helyszínrajz

lépték:

M = 1:1000

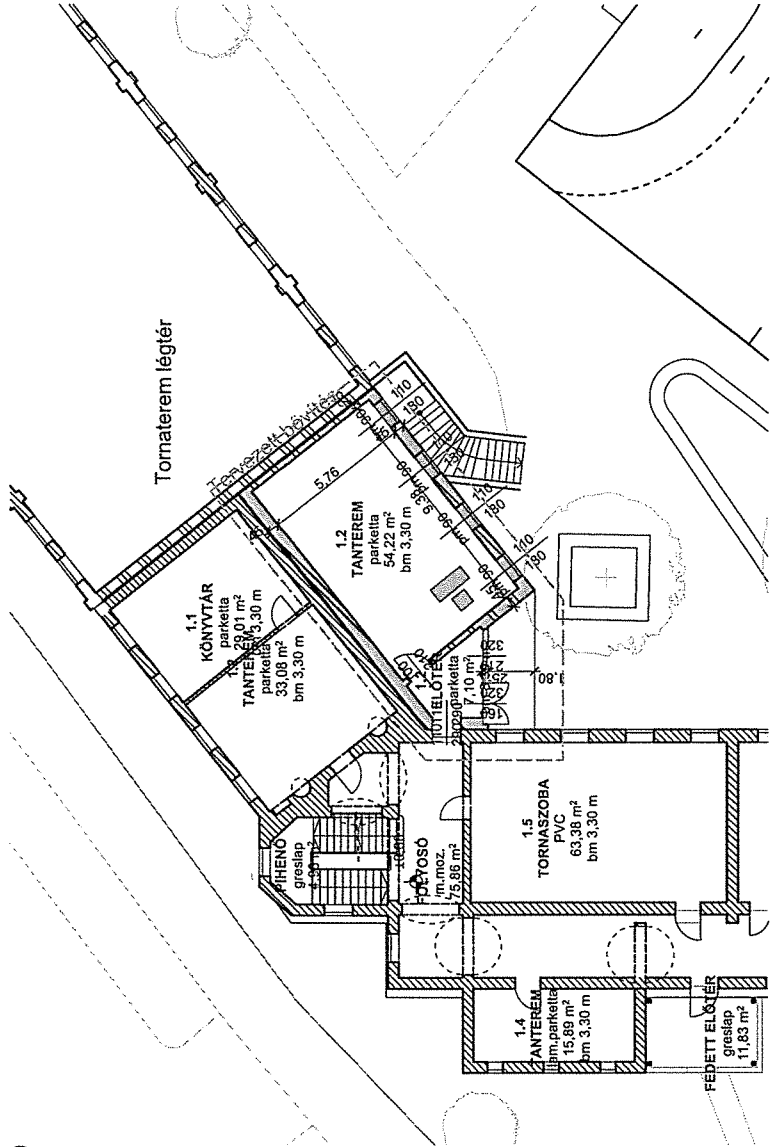
datum:

2018.09.06.

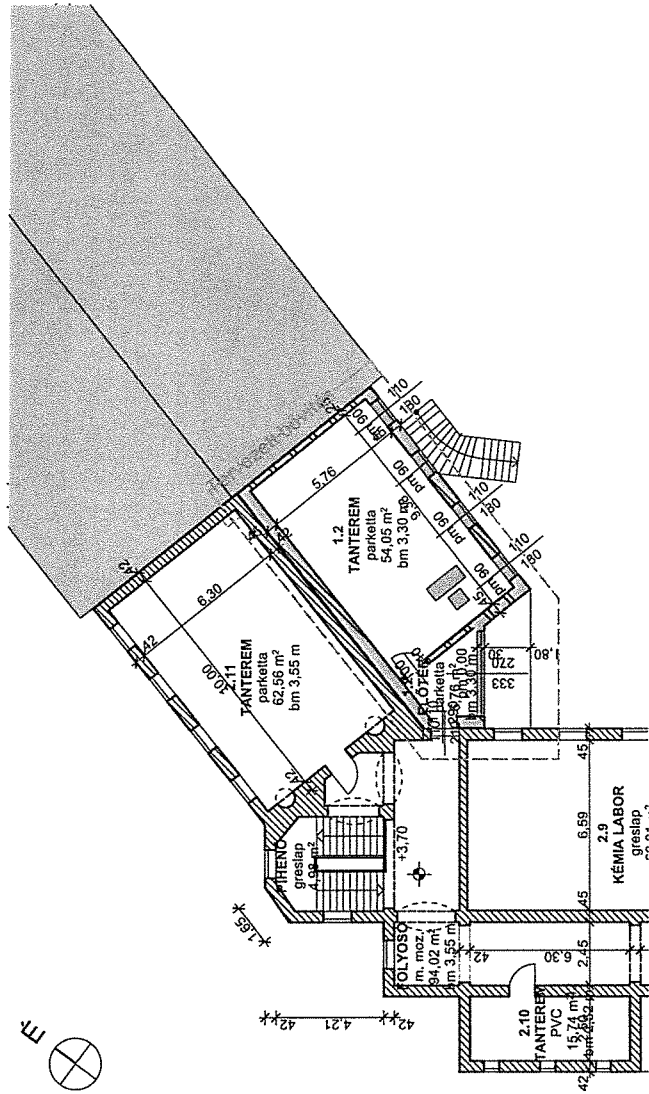
revízió:

terület:

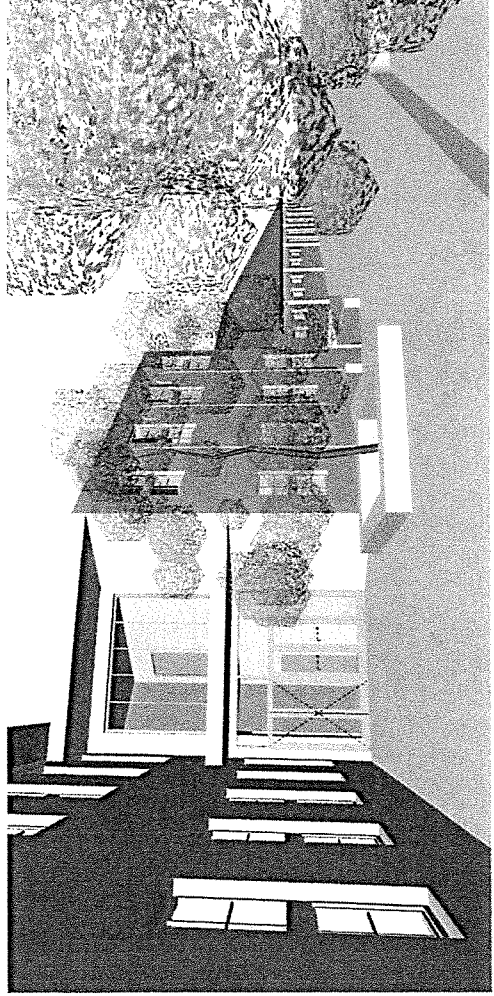
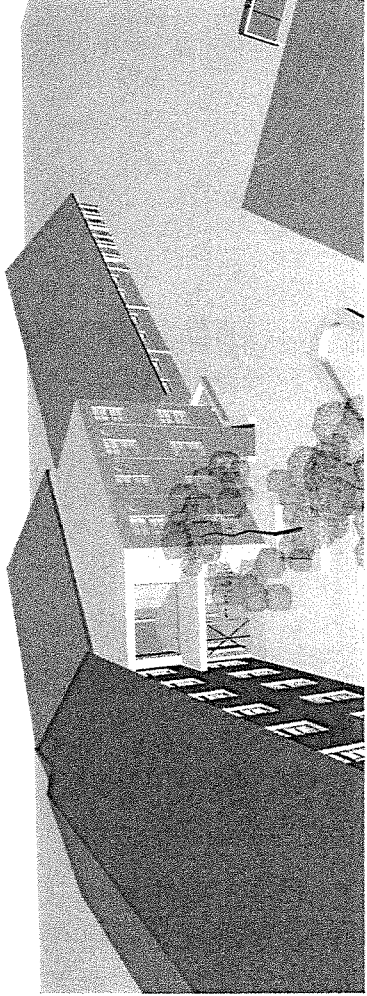
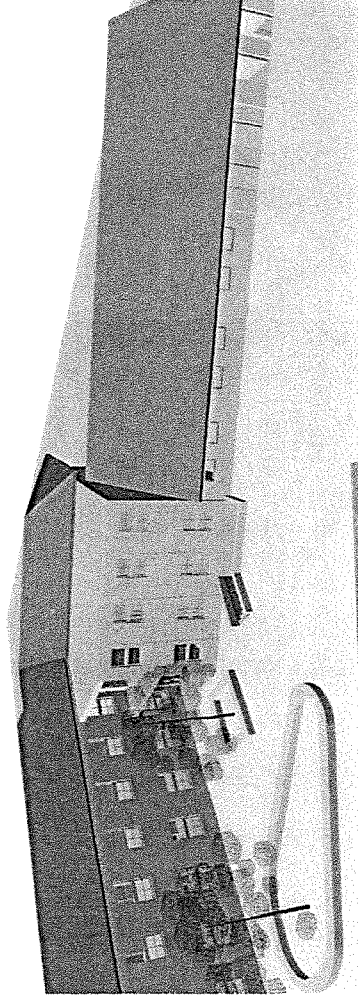
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ RÉSZLET M=1:200



EMELETI ALAPRAJZ RÉSZLET M=1:200



megjegyzések:	
beruházás:	ISKOLA BŐVÍTÉSE KÉT TANTEREMMEI, SZENT ERSEBET KATOLIKUS ÁLTALÁNOS ISKOLA ÉS ÓVODA
helyszín:	2119 Pécel, Kossuth tér 7.
Hrsz.:	
megj.::	Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága, Vác 2600 Vác, Mágazsi Kisköf tér 1.
generál tervező:	KVADRÁT Kft. 1038 Budapest, Perje u. 43. Telefon: #Tervező telefonszáma E-mail: #Tervező email-je Honlap: kvadrat-art.hu
feladó tervező:	Kubáné Króó Kornélia okleveles építész É 01-1395
Rakovszky Ágnes okleveles építész É 01-3363	
építész munkatárs:	Balogh Bálint Pintér Ádám
tervadás:	Telepítési tanulmányterv
ábrázolási állapot:	
tervadás azonosítója és neve:	TT-01 Alaprajzok
lépték:	M = 1:200
dátum:	2018.09.06.
revízió:	
lapméret:	



megjegyzések: .	
bennevezés: ISKOLA BŐVÍTÉSE KÉT TANTEREMMEL, SZENT ERZSEBET KATOLIKUS ÁLTALÁNOS ISKOLA ÉS ÓVODA	
helyszíni: 2119 Pécel, Kossuth tér 7. Hrsz.:	
megbízó: Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága, Vác 2800 Vác, Mígaza Kistótf tér 1.	
generál tervező: KVADRÁT Kft. 1038 Budapest, Perje u. 43. Telefon: #Tervező telefonszáma E-mail: #Tervező email-je Honlap: kvadrat-art.hu	
feladós tervező: Kublináné Kiroó Kornélia okleveles építészmenők Rakovszky Ágnes okleveles építészmenők	É 01-1395 É 01-3363
építész munkatárs: Balogh Bálint Pintér Adám	
tervezési: Telepítési tanulmányterv	
átépítési állapot:	
tervleap azonosítója és neve: TT-02 Tömegvázlat	
lépték: M = 1:277,778	
dátum: 2018.09.06.	revízió: lapméret: